

FOGLIO INFORMATIVO

FIDEIUSSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO

(redatto ai sensi del Titolo VI del D.Lgs. 385/1993 - TUB e delle Disposizioni di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari della Banca d'Italia)

Documento n. FI-FID01 · Versione n. 01 · Data ultimo aggiornamento: 03/07/2026

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO FINANZIARIO EX ART. 106 TUB

Denominazione	Realis Capital Finance S.p.A.
Sede legale	Via Autostrada n. 32 – 24126 Bergamo (BG)
Iscrizione Albo Unico ex art. 106 TUB	Iscritta al n. 154 dell'Albo Unico degli Intermediari Finanziari ex art. 106 D.Lgs. 385/1993 (TUB)
Capitale sociale	Euro 6.627.000,00 interamente versato
Codice fiscale / P. IVA	03442970160
Registro Imprese di Bergamo – REA	n. 379215
Telefono / PEC	035.0267446 / realiscf@legalmail.it
Sito internet / E-mail privacy	www.realiscf.it / privacy@realiscf.it
Canale di offerta	Esclusivamente diretto; l'Intermediario non pratica offerta fuori sede né si avvale di mediatori creditizi o agenti in attività finanziaria

CHE COS'È LA FIDEIUSSIONE

La fideiussione è il contratto con il quale un soggetto (il Fideiussore o Garante) garantisce, con il proprio patrimonio personale, l'adempimento di un'obbligazione altrui (quella del Debitore Principale) verso un creditore (in questo caso l'Intermediario Finanziario ex art. 106 TUB). Se il Debitore Principale non paga il proprio debito, il Fideiussore è obbligato a pagare al posto suo, nei limiti dell'importo massimo garantito.

La fideiussione qui descritta è prestata a garanzia di un mutuo ipotecario, ossia di un finanziamento a medio-lungo termine destinato all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di un immobile, assistito da ipoteca iscritta sull'immobile stesso.

Si tratta di una garanzia specifica, limitata al singolo rapporto di mutuo individuato nel contratto: non costituisce fideiussione omnibus. Il Fideiussore risponde entro un importo massimo predeterminato, comprensivo di capitale, interessi e accessori (art. 1938 c.c.), si obbliga in solido con il Debitore Principale (art. 1944 c.c.), con la conseguenza che al Fideiussore non spetta il beneficio della preventiva escussione.

PRINCIPALI RISCHI PER IL FIDEIUSSORE

Prima di sottoscrivere la fideiussione, il Garante deve essere consapevole dei seguenti rischi:

Rischio di pagamento: se il Debitore Principale non paga, l'Intermediario può chiedere al Fideiussore il pagamento di tutte le somme dovute, fino all'importo massimo garantito (capitale, interessi, spese e accessori), entro 15 giorni dalla richiesta scritta.

Rischio di aggressione del patrimonio personale: l'Intermediario può agire esecutivamente sul patrimonio del Fideiussore (stipendio, conto corrente, immobili, ecc.).

Rischio connesso alla solidarietà (esclusione del beneficio della preventiva escussione): il Fideiussore può essere escusso direttamente e per l'intero, anche senza che l'Intermediario abbia prima agito sul Debitore Principale; in presenza di più fideiussori, ciascuno risponde dell'intero debito.

Rischio di lunga durata: la garanzia dura fino all'integrale rimborso del mutuo, che può estendersi per molti anni.

Rischio di modifiche del rapporto principale: proroghe e rinnovi del mutuo producono effetto verso il Fideiussore solo previo suo consenso scritto; l'eventuale consenso può prolungare l'impegno di garanzia.

Rischio di mancato recupero in regresso: dopo il pagamento, il Fideiussore subentra nei diritti dell'Intermediario (surroga) e può agire in regresso verso il Debitore Principale; tale recupero può risultare infruttuoso in caso di insolvenza del Debitore.

Rischio di segnalazione: in caso di mancato pagamento, il Fideiussore può essere segnalato alla Centrale dei Rischi della Banca d'Italia e ai Sistemi di Informazioni Creditizie (SIC), nel rispetto del Codice di condotta per i sistemi di informazioni creditizie.

Rischio di permanenza della garanzia in caso di procedure concorsuali: la fideiussione conserva piena efficacia anche qualora il Debitore Principale sia assoggettato a liquidazione giudiziale, concordato preventivo, accordi di ristrutturazione dei debiti, composizione negoziata della crisi o altra procedura concorsuale o di regolazione della crisi e dell'insolvenza ai sensi del D.Lgs. 14/2019 (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza).

Rischio di riviviscenza della garanzia: qualora l'Intermediario sia tenuto a restituire somme già ricevute a titolo di adempimento dell'obbligazione garantita – per effetto di annullamento, inefficacia, revoca ai sensi degli artt. 163 e ss. del D.Lgs. 14/2019 o di altra disposizione di legge – la fideiussione riprende vigore per l'importo corrispondente, nei limiti dell'importo massimo garantito. Il Fideiussore può pertanto essere chiamato a pagare anche dopo che riteneva la garanzia estinta. L'Intermediario deve esercitare il diritto di rimborso a pena di decadenza entro sei mesi dalla restituzione ovvero, se successiva, dal passaggio in giudicato del provvedimento che ne accerta l'obbligo.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto segue rappresenta la situazione massima dei costi che il Fideiussore può sostenere. Le condizioni concretamente applicate al singolo rapporto sono indicate nel Documento di Sintesi.

Importo e oggetto della garanzia

Importo massimo garantito	Determinato nel contratto e indicato nel Documento di Sintesi; comprensivo di capitale, interessi e accessori (art. 1938 c.c.).
Durata	Fino all'integrale estinzione del mutuo garantito.
Estensione / obbligazioni garantite	Capitale, interessi corrispettivi e di mora, commissioni, spese, oneri accessori e spese legali per il recupero del credito. Gli interessi di mora sono dovuti dal Fideiussore nella misura applicata al Debitore Principale, entro la soglia anti-usura ex L. 108/1996.

Voci di costo a carico del Fideiussore

Voce	Misura / a carico di
Commissione per il rilascio della garanzia	Nessuna a carico del Fideiussore, salvo diversa pattuizione indicata nel Documento di Sintesi.
Imposte di bollo e oneri fiscali del contratto	A carico del Debitore Principale, salvo diversa pattuizione.
Spese per copia della documentazione (art. 119 TUB)	A carico del Fideiussore richiedente, nella misura di € 10,00 per ciascuna copia.
Spese per comunicazioni e per la richiesta di pagamento	Comunicazioni: € 3,00 per invio cartaceo, gratuito in forma elettronica. Solleciti/ricieste di pagamento in caso di mancato adempimento spontaneo: € 7,50 per ciascun sollecito.

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Profilo	Disciplina
Natura della garanzia	Garanzia specifica, non omnibus; proroghe e rinnovi efficaci solo previo consenso scritto del Fideiussore.
Escussione della garanzia	Pagamento entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta scritta (racc. A/R o PEC), corredata della documentazione attestante l'inadempimento e l'ammontare del credito.

Termine ex art. 1957 c.c.	L'Intermediario si impegna a proporre le proprie istanze contro il Debitore Principale nei termini di legge; il Fideiussore non vi rinuncia.
Estinzione e liberazione	La garanzia si estingue con l'integrale adempimento; liberazione nei casi previsti dagli artt. 1955, 1956 e 1957 c.c. La fideiussione conserva piena efficacia anche in caso di apertura di procedure concorsuali o di regolazione della crisi a carico del Debitore Principale ai sensi del D.Lgs. 14/2019.
Riviviscenza della garanzia	Qualora l'Intermediario sia tenuto a restituire somme già ricevute per effetto di annullamento, inefficacia o revoca (artt. 163 e ss. D.Lgs. 14/2019), la fideiussione riprende vigore per l'importo corrispondente; l'Intermediario deve esercitare il diritto di rimborso, a pena di decadenza, entro sei mesi dalla restituzione o, se successiva, dal passaggio in giudicato del provvedimento che accerta l'obbligo restitutorio.
Diritto di informazione	Il Fideiussore ha diritto di conoscere lo stato del rapporto e gli inadempimenti del Debitore, e di ottenere copia della documentazione ex art. 119 TUB.
Surroga e regresso	Dopo il pagamento, il Fideiussore è surrogato nei diritti dell'Intermediario (art. 1949 c.c.) e può agire in regresso (art. 1950 c.c.).
Modifiche del contratto	Devono risultare da atto scritto sottoscritto dalle Parti.

RECESSO, RECLAMI E RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Recesso

Trattandosi di fideiussione specifica a garanzia di un singolo rapporto a tempo determinato, non è previsto il recesso unilaterale del Fideiussore prima dell'estinzione dell'obbligazione garantita, salvo accordo con l'Intermediario.

Reclami

Il cliente può presentare reclamo all'Ufficio Reclami dell'Intermediario con lettera raccomandata A/R (Via Autostrada n. 32 – 24126 Bergamo (BG)), all'indirizzo e-mail reclami@realiscf.it o via PEC realiscf@legalmail.it. L'Intermediario risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Resta salvo il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Arbitro Bancario Finanziario (ABF)

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non l'ha ricevuta entro 60 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come, può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere all'Intermediario o alla Banca d'Italia.

Mediazione obbligatoria

Prima di ricorrere al giudice, il cliente e l'Intermediario devono esperire il tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal D.Lgs. 28/2010, dinanzi a un organismo di mediazione iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia specializzato in materia bancaria e finanziaria, ovvero avvalersi dell'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) ai sensi dell'art. 128-bis TUB. L'esperimento di una di tali procedure costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale (art. 5, comma 1-bis, D.Lgs. 28/2010; art. 128-bis TUB).

Foro competente

Per il Fideiussore consumatore è competente in via esclusiva il foro del luogo di residenza o domicilio elettivo (art. 33, comma 2, lett. u, D.Lgs. 206/2005); per il Fideiussore non consumatore o persona giuridica si applica il foro convenzionale indicato nel contratto e riportato nel Documento di Sintesi.

LEGENDA DEI PRINCIPALI TERMINI

ABF	Arbitro Bancario Finanziario: sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie bancarie e finanziarie.
------------	--

Beneficio della preventiva escussione	Diritto del fideiussore di ottenere che l'Intermediario agisca prima sul debitore principale; nella fideiussione solidale (art. 1944 c.c.) tale beneficio non spetta al Fideiussore.
Centrale dei Rischi / SIC	Sistemi informativi (pubblico e privati) che raccolgono informazioni sull'indebitamento della clientela.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale (art. 3 D.lgs. 206/2005).
Creditore / Intermediario	Realis Capital Finance S.p.A., intermediario ex art. 106 TUB a favore del quale è prestata la garanzia.
Debitore Principale	Soggetto che ha contratto il debito garantito (in questo caso il mutuatario).
Fideiussione omnibus	Garanzia estesa a tutte le obbligazioni, presenti e future, del debitore. Non è il caso del presente contratto.
Fideiussore / Garante	Soggetto che garantisce con il proprio patrimonio l'adempimento dell'obbligazione altrui.
Garanzia specifica	Garanzia riferita a un singolo, determinato rapporto, in contrapposizione alla fideiussione omnibus.
Importo massimo garantito	Limite massimo dell'obbligazione del Fideiussore, comprensivo di capitale, interessi e accessori (art. 1938 c.c.).
Ipoteca	Garanzia reale che attribuisce al creditore il diritto di soddisfarsi sull'immobile in caso di inadempimento.
Mutuo ipotecario	Finanziamento a medio-lungo termine garantito da ipoteca su un immobile.
Riviviscenza della garanzia	Ripresa di efficacia della fideiussione, dopo la sua apparente estinzione, nel caso in cui l'Intermediario sia tenuto a restituire somme già ricevute a titolo di adempimento (per annullamento, inefficacia, revoca ex artt. 163 e ss. D.Lgs. 14/2019 o altra disposizione di legge).
Solidarietà	Obbligo che impegna ciascun coobbligato per l'intero debito (art. 1944 c.c.).
Surroga / Regresso	Strumenti con cui il fideiussore che ha pagato recupera dal debitore principale (artt. 1949 e 1950 c.c.).
Termine ex art. 1957 c.c.	Termine entro cui il creditore deve proporre le istanze contro il debitore per non liberare il fideiussore.

AVVERTENZA

Prima di sottoscrivere la fideiussione, il cliente deve leggere attentamente il presente Foglio Informativo, il Documento di Sintesi e il contratto di mutuo garantito. È inoltre opportuno valutare attentamente la propria capacità patrimoniale e reddituale di far fronte alle obbligazioni assunte.

Il presente Foglio Informativo è messo a disposizione della clientela presso la sede dell'Intermediario e sul sito www.realiscf.it, sezione Trasparenza. Prima della conclusione del contratto il Fideiussore ha diritto di ottenere gratuitamente copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula e del Documento di Sintesi (Sezione II, paragrafo 3, delle Disposizioni di trasparenza della Banca d'Italia). L'Intermediario può cedere il credito garantito e le relative garanzie, anche nell'ambito di operazioni di cessione o di cartolarizzazione ai sensi della L. 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 TUB, richiamato dall'art. 4 della medesima legge; in tale caso la fideiussione segue il credito ceduto a favore del cessionario, con comunicazione nelle forme di legge.